न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 05 / 2022

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
संजय सिंघवी पुत्र चन्द्रराज सिंघवी जाति जैन, पता 1–ए, हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया, बासनी जोधपुर।		1– भूमि अवाप्ति अधिकारी, अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956,

उपस्थिति

आदेश दिनांक : 27.12..2022

1– श्री महेन्द्र प्रजापत अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)

2– अप्रार्थीपक्ष अनुपस्थि।

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश कमांकः NHAI/LA/Arb./2015 दिनांक 13.08.2015 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का संख्याक 48) की धारा 3G की उपधारा 5 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर जिले की स्थानीय सीमा में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर को माध्यस्थम् (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–65 (जोधपुर–पाली खण्ड) के निर्माण (चार लेन का बनाने आदि) हेतु ग्राम बासनी बाघेला तहसील लूणी जिला जोधपुर स्थित विभिन्न खसरों की भूमि के साथ खसरा नम्बर 30 / 1 रकबा 0.00711 हेक्टर एवं ख.नं. 54 / 1 रकबा 0.01815 हेक्टर भूमि को भारत

सरकार के द्वारा अवाप्त करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 एवं 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया एवं स्थानीय समाचार पत्र यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर जोधपुर संस्करण में दिनांक 22.05.2014 व दिनांक 23.05.2014 को प्रकाशन करवाया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये गये। उक्त भूमि को राजकीय भूमि/सडक मानते हुए मुआवजा का निर्धारण किया तथा प्रार्थी को उसकी अवाप्तसुदा जायदाद जिस पर प्रार्थी का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है का मुआवजा नहीं किया गया। प्रार्थना पत्र के अन्त में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से निर्धारण नहीं करने से आदेश दिनांक 25.06.2020 एवं अवॉर्ड आदेश दिनांक 27.08.2015 व संशोधित आदेश दिनांक 14.09.2017 को प्रार्थी के हितों के विरूद्ध शून्य घोषित करने एवं प्रार्थी की पट्टासुदा स्वामित्व व कब्जासुदा भूमि का नियमानुसार प्रतिकर राशि निर्धारित कर प्रार्थी के पक्ष में भूमि का प्रतिकर जारी कराने की प्रार्थना की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (05/2022) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष की ओर से जरिये पत्रांक 3268 दिनांक 24.03.2022 को तथ्यात्मक रिपोर्ट प्राप्त हुई। तथ्यात्मक रिपोर्ट में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 65 (जोधपुर–पाली खण्ड) के किमी308/0 से 336/400 किमी के भूखण्ड का निर्माण (चौड़ा करने/फोरलेन का बनाने आदि) अनुरक्षण/प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजन के लिए जोधपुर जिले के लिए अपेक्षित भूमि सबंधी 3ए की अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 भारत के राजमत्र में जारी हुई जिसमें ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30 की भूमि रकबा 0.03520 हेक्टर किस्म चाही 4 दर्ज है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1954 की धारा 3घ की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 को भारत के राजपत्र में प्रकाशन हुई जिसमे ग्राम बासनी बाघेला के खसरा नम्बर 30/1 एवं 30/2 की भूमि राजकीय भूमि रकबा 0.0352 हेक्टर किस्म बारानी सोयम दर्ज है जिसमें खसरा सं0 30/1 राजकीय भूमि एवं 30/2 के हितबद्ध व्यक्ति कवितादेवी पत्नी गोविन्दराम जनवानी साकिन पावटा सी रोड़, जोधपुर, तीजकंवर पत्नी मोतीलाल जाति अग्रवाल सा. पाल रोड़ जोधपुर, कमलेश पत्नी मुकेश जाति अग्रवाल सा. पाल रोड़ जोधपुर, कमला पत्नी भागीरथसिंह जाति जाट सा. ग्राम बलार तहसील लक्ष्मणगढ जिला सीकर है। उक्त अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात् प्रार्थी ने किसी प्रकार की कोई आपत्ति पेश नहीं की गई थी।

रिपोर्ट में आगे कहा कि धारा 3घ की अधिसूचना प्रकाशन के पश्चात् प्रार्थी द्वारा अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे के संबंध में कार्यालय के आदेश कमाक 1537 दिनांक 23.11.2014 के अनुसार खसरा सख्या 30/2 का कुल क्षेत्रफल 0.02851 हेक्टर किस्म बारानी सोयम की मुआवजा राशि की गणना तीजकंवर पत्नी मोतीलाल जाति अग्रवाल सा.पाल लिंक रोड़, जोधपुर,

जिला मह

कमलेश पत्नी मुकेश अग्रवाल सा. पाल लिंक रोड़, जोधपुर के नाम से करने के आदेश दिये गये।

रिपोर्ट में ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 54/1 व 54/6 की कुल भूमि 0.08400 हेक्टर भूमि के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1954 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 एवं धारा 3घ की अधिसूचना दिनांक 10.10.2014 को भारत के राजपत्र में प्रकाशन हुई। उक्त अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात् प्रार्थी ने किसी प्रकार की कोई आपत्ति पेश नहीं की गई।

रिपोर्ट में आगे कहा कि धारा 3ध की अधिसूचना प्रकाशन के पश्चात् अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे के संबंध में कार्यालय के आदेश कमांक 2551 दिनांक 27.08.2015 के अनुसार खसरा संख्या 54/6 क्षेत्रफल 0.3983 हेक्टर किस्म वाणिज्यक प्रयोजनार्थ की मुआवजा राशि की गणना आनन्द भाटी पुत्र पोकरराम भाटी जाति घांची सा. प्रथम–ए चौपासनी रोड़, जोधपुर के नाम से करने के आदेश दिये गये तथा ख.नं. 54/1, 65/6 क्षेत्रफल 0.2602 हेक्टर किस्म गै.मु.सड़क के मुआवजा की गणना सरकारी सड़क के नाम से की गई। आगे यह भी कहा कि माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर के निर्णय आदेश दिनांक 27.03.2017 के निर्देशानुसार कार्यालय द्वारा संशोधित अवॉर्ड आदेश कमांक 2978 दिनांक 14.08.2017 बनाया गया।

रिपोर्ट के अन्त में कहा कि मुआवजा प्राप्त करने हेतु प्रार्थी द्वारा दिनांक 03.03.2020 को आवेदन पेश किया जिसके प्रतिउत्तर में प्रार्थी के नाम से अवॉर्ड जारी नहीं होने तथा उक्त आवेदन में वर्णित खसरा नम्बर का अवॉर्ड राजकीय भूमि के नाम से जारी होने के संबंध में प्रार्थी को कार्यालय के पत्रांक 2842 दिनांक 25.08.2020 से अवगत करवाया गया।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रार्थना पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेज की प्रतियां पेश हुई :

1– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा जारी अवॉर्ड आदेश कमांक 2578 दिनांक 14.09.2017 की प्रमाणित प्रति।

2– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा जारी अवॉर्ड कमांक 2592 आदेश दिनांक 27.08.2015 की फोटो प्रति।

3– कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रार्थी संजय सिंघवी को जारी पत्रांक/2020/2842 दिनांक 25.06.2020 की फोटो प्रति।

4– संजय सिंघवी द्वारा दिनांक 03.03.2020 को प्रार्थना पत्र जो अतिरिक्त जिलाधीश, जिलाधीश जोधपुर कार्यालय से संबोधित करते हुए प्रस्तुत किया गया उसकी फोटो प्रति।

5– संजय सिंघवी द्वारा दिनांक 17.09.2019 को प्रार्थना पत्र जो अतिरिक्त जिलाधीश,

जोधपुर कार्यालय से संबोधित करते हुए प्रस्तुत किया गया उसकी फोटो प्रति।

6– ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30 रकबा 6 बिस्वा एवं ख.नं. 54 में से 2 बिस्वा कुल 08 बिस्वा भूमि की रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 22.07.1993 जो प्रार्थी संजय सिंघवी के नाम से है, की फोटो प्रति।

7– प्रार्थी संजय सिंघवी द्वारा ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30/1 रकबा 0.06 बीघा एवं ख.नं. 54/1 रकबा 0.02 बीघा भूमि का सम्पर्णनामा किया गया, की फोटो प्रति।

8– कार्यालय जिला कलक्टर जोधपुर का आदेश कमांक/प.1(3)राज/होटल/औद्योगिक/61–संप/2002/10028 दिनांक 29.04.2002 बाबत् ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30/1 रकबा 0.06 बीघा, ख.नं. 54/1 रकबा 0.02 कुल रकबा 0.08 बीघा का रूपान्तरण/आवंटन करने की फोटो प्रति।

प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता की बहस भी सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता ने बहस में बतलाया कि ग्राम बासनी बाघेला तहसील लूणी के ख.नं. 30/1 व 54/1 की भूमि प्रार्थी की खरीदसुदा व खातेदारी की भूमि है तथा उक्त भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ कराने के पश्चात् उसके पक्ष में लीजडीड जारी हुई, जिसकी प्रति पत्रावली में संलग्न है। बहस में आगे कहा कि ख.नं. 30/1 एवं 54/1 की कुछ भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–65 (जोधपुर–पाली खण्ड) के निर्माण (चार लेन का बनाने आदि) के लिए अवाप्त हुई जिसमें प्रार्थी की भूमि सम्मिलित है। बहस में आगे कहा कि अप्रार्थीपक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी, अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा जारी अवॉर्ड दिनांक 27.08.2015 मे खसरा नम्बर 54/1 को राजकीय भूमि किस्म चाही पंचम एवं खसरा नम्बर 30/1 की राजकीय भूमि एवं राजकीय सड़क किस्म बारानी सोयम एवं गैर मुमकीन सड़क अंकित करते हुए प्रतिकर निर्धारित किया तथा संशोधित अवॉर्ड दिनांक 14.09.2017 को जारी किया गया उसमें उक्त मूमि राजकीय मानते हुए उस प्रतिकर को शून्य घोषित कर दिया गया, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्त योग्य हे। बहस में यह भी बतलाया कि अन्य लोगों को भुगतान कर दिया गया। बहस के अन्त में कहा कि दिनांक 03–03–2020 को मुआवजा दिलाने का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, अभी तक मुआवजा नहीं दिया गया, जो दिलाया जाय।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत प्रकरण अपील के रूप में प्रस्तुत करते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड निर्धारण आदेश दिनांक 27.08.2015 व सेशोधन अवॉर्ड आदेश दिनांक 14.09.2017 व उसके द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 03.03.2020 पर दिये गये आदेश दिनांक 25.06.2020 को अपीलार्थी के हितों के विरूद्ध निरस्त करने एवं

अपीलार्थी की पट्टासुदा स्वामित्व भूमि जो अवाप्त की गई का मुआवजा दिलाने हेतु प्रस्तुत किया गया, यद्यपि आर्बीट्रेटर के समक्ष अपील करने का विधिकें प्रावधान नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(G) की उपधारा (7) मे – The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section(1) or sub-section (5), as case may be, shall take into consideration-

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;

(b) the demage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the severing or such land from other land;

(c) the demage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property, in any manner, or his earnings;

(d) if, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change. स्पष्ट किया गया है।

प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज यथा ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30 रकबा 06 बिस्वा एवं ख.नं. 54 की भूमि में से 2 बिस्वा कुल 08 बिस्वा भूमि की रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 22.07.1993, राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी सम्वत् 2057 से 2061 के खाता सं0 182 में ख.नं. 30/1 रकबा 06 बिस्वा किस्म बारानी तृतीय एवं ख.नं. 54/1 रकबा 02 बिस्वा किस्म चाही पंचम कुल रकबा 08 बिस्वा भूमि का खातेदार काश्तकार के रूप में संजय सिंघवी पुत्र चन्द्रराज सिंघवी दर्ज है। प्रार्थीपक्ष द्वारा उक्त खातेदारी भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 1961 के तहत स्मॉल स्केल इण्डस्ट्रीज (होटल) औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने का आवेदन करने पर जिला कलक्टर जोधपुर द्वारा आदेश कमांक/प.1(3)राज/होटल/ औद्योगिक / 61–संप /2002/10028 दिनांक 29.04.2002 बाबत् ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30/1 रकबा 0.06 बीघा, ख.नं. 54/1 रकबा 0.02 कुल रकबा 0.08 बीघा का संपरिवर्तन/आवंटन करने का जारी किया गया तथा उक्त आदेश की अनुपालना में प्रार्थीपक्ष द्वारा भूमि का राज्य सरकार के पक्ष में सम्पर्णनामा भी किया गया एवं बाद समपर्णनामा ख.नं. 30/1 व 54/1 की भूमि जरिये नामान्तरकरण सं0 277 राज्य सरकार के पक्ष में दर्ज हुई, तत्पश्चात् कार्यालय जिला कलक्टर जोधपुर से दिनांक 20.07.2002 को लीजडीड प्रार्थी के पक्ष जारी की गई। अतः उक्त दस्तावेजों का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30/1 रकबा 06 बिस्वा एवं ख.नं. 54/1 रकबा 02 बिस्वा

कुल भूमि 08 बिस्वा भूमि प्रार्थीपक्ष द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन/आंबटन भूमि माफिक आदेश राज्य सरकार के पक्ष में सम्पर्ण करने एवं उसके पश्चात् प्रार्थी के पक्ष में जारी लीजडीड वाली भूमि ही सरकारी भूमि है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 व धारा 3घ की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 के दिन उक्त भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि थी।

अतः प्रार्थीपक्ष का यह कथन स्वीकार योग्य है कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 65 (जोधपुर–पाली खण्ड) के किमी308/0 से 336/400 किमी के भूखण्ड का निर्माण(चौड़ा करने/फोरलेन का बनाने आदि) अनुरक्षण/प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजन के लिए जोधपुर जिले के लिए अपेक्षित भूमि ग्राम बासनी बाघेला के ख.नं. 30/1 व 54/1 की प्रभावित भूमि राजकीय भूमि के नाम अवाप्त करने बाबत् मुआवजा अवार्ड कमांक 2592 दिनांक 27.08.2015 एवं संशोधित अवॉर्ड आदेश कमांक 2978 दिनांक 14.09.2017 जारी किया गया वो विधि विरूद्ध होने से हस्तक्षेप योग्य है, परिणामस्वरूप आर्बीटेशन प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार करते हुए ख.नं. 30/1 व 54/1 की प्रभावित भूमि की सीमा तक अवाप्त करने बाबत् मुआवजा अवार्ड कमांक 2592 दिनांक 27.08. 2015 एवं संशोधित अवॉर्ड आदेश कमांक 2978 दिनांक 14.09.2017 निरस्त किया जाता है तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर को प्रतिपेषित करते हुए निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थीपक्ष को :सुनवाई/दस्तावेज प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देते हुए उक्त भूमि का पुनः मुआवजा निर्धारण का आदेश पारित करे। खर्चा पक्षकारान अपना अपना वहन करें।